

Solcentro S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2017 e Informe de
los Auditores Independientes*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Solcentro S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Solcentro S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Solcentro S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Solcentro S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad de la administración de la Compañía por los estados financieros

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la junta de accionistas.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

- Obtener conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, Abril 18, 2018
Registro No. 019

Deloitte & Touche

Miriam Gusqui
Apoderada Especial
Licencia No. 17-6580

Miriam Gusqui

SOLCENTRO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

ACTIVOS	Notas	31/12/17	31/12/16	(en U.S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	4	189,664	145,802	
Otros activos financieros	5	305,200	105,223	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	165,050	82,195	
Inventarios	7	47,380	47,326	
Activos por impuestos corrientes	10	12,852	15,137	
Total activos corrientes		720,146	395,683	
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Otros activos financieros	8	8,701	8,724	
Propiedades y equipos		4,167,907	4,218,652	
Otros activos		8,713	13,243	
Total activos no corrientes		4,185,321	4,240,619	

TOTAL 4,905,467 4,636,302

Ver notas a los estados financieros


Andrés Pachano
Representante Legal


 Rodrigo Galindo
 Contador General

- 4 -

PASIVOS Y PATRIMONIO		Notas	31/12/17	31/12/16
			(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos de compañías relacionadas	16		1,209,652	409,652
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9		428,703	286,226
Obligaciones acumuladas	11		91,050	68,024
Pasivos por impuestos corrientes	10		38,107	36,955
Total pasivos corrientes			<u>1,767,512</u>	<u>800,857</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos de compañías relacionadas	16		87,881	800,000
Obligaciones por beneficios definidos	12		87,881	155,287
Total pasivos no corrientes			<u>87,881</u>	<u>955,287</u>
Total pasivos			<u>1,855,393</u>	<u>1,756,144</u>
PATRIMONIO:		14		
Capital social			1,200,000	1,200,000
Reserva legal			160,304	160,304
Utilidades retenidas			1,689,770	1,519,854
Total patrimonio			<u>3,050,074</u>	<u>2,880,158</u>
TOTAL			<u>4,905,467</u>	<u>4,636,302</u>

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Notas 31/12/17 31/12/16
(en U.S. dólares)

INGRESOS:	
Ingresos por habitaciones	1,727,003
Ingresos por alimentos y bebidas	797,912
Ingresos por otros servicios	176,637
Otros ingresos	4,376
Total	2,705,928

GASTOS:	
Gastos por beneficios a empleados	(765,201)
Honorarios y servicios	(402,126)
Consumo de inventarios	(444,236)
Gastos por depreciación y amortización	(208,774)
Seguros	(44,722)
Mantenimiento	(92,753)
Servicios básicos	(75,889)
Costos financieros	(46,403)
Otros gastos	(361,281)
Total	(2,441,385)

(941,629)
(328,560)
(376,165)
(229,903)
(80,993)
(93,858)
(73,560)
(47,846)
(267,417)
(2,439,931)

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA 264,543 151,281

GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE 10 (53,207) (46,562)

UTILIDAD DEL AÑO 211,336 104,719

OTRO RESULTADO INTEGRAL
Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:

Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos y total 52,826 13,150

TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO 264,162 117,869

Ver notas a los estados financieros

Andrés Pachano
Representante Legal

Rodrigo Galindo
Contador General

SOLCENTRO S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas ... Distribuidas de capital ... (en U.S. dólares) ...	Reserva de capital	Por adopción de NIIF	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,200,000	149,832	651,274	774,336	(13,153)	2,762,289
Utilidad del año			104,719			104,719
Otro resultado integral del año			13,150			13,150
Apropiación de reserva		10,472	(10,472)			
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,200,000	160,304	758,671	774,336	(13,153)	2,880,158
Utilidad del año			211,336			211,336
Otro resultado integral del año			52,826			52,826
Dividendos declarados			(94,246)			(94,246)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	1,200,000	160,304	928,587	774,336	(13,153)	3,050,074

Ver notas a los estados financieros

Andrés Pachano
Representante Legal

Rodrigo Galindo
Contador General

SOLCENTRO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Año terminado
31/12/17 31/12/16
(en U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:
 Recibido de clientes 2,645,500 2,626,924
 Pagos a proveedores y empleados (2,133,654) (2,195,577)
 Intereses pagados (46,403) (47,846)
 Impuesto a la renta (47,873) (81,022)
 Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación 417,570 302,479

FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:
 Disminución de activos financieros 100,000
 Adquisición de propiedades y equipos, neto (173,731) (29,775)
 Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión (173,731) 70,225

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:
 Disminución otros pasivos financieros y flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento (360,000)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:
 Incremento neto durante el año 243,839 12,704
 Saldo al comienzo del año 251,025 238,321

SALDOS AL FIN DEL AÑO (NOTA 4)

494,864 251,025

251,025 238,321

Ver notas a los estados financieros

Andrés Pachano
Representante Legal

Rodrigo Galindo
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

Solcentro S.A. ("la Compañía") es una compañía anónima constituida en el Ecuador el 14 de enero de 1998. Su domicilio está en la ciudad de Quito.

Las principales actividades de la Compañía se relacionan con la instalación y administración de hoteles y restaurantes, además de la explotación y desarrollo de las actividades turísticas.

El 1 de enero del 2007, Solcentro S.A. celebró un contrato de operación y administración del hotel Howard Johnson Quito, con Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter (compañía relacionada). El período de vigencia del contrato es de doce años y el honorario a cancelar al operador hotelero se calcula con porcentajes que oscilan entre el 10% y el 20% sobre la utilidad bruta en función de la ocupación del hotel.

El 21 de diciembre del 2007, Solcentro S.A. celebró un contrato con Olansur S.A. (compañía relacionada), el cual autorizó a la Compañía el uso de la marca "Howard Johnson" como marca en la instalación, promoción y publicidad de los servicios del Hotel Howard Johnson Quito durante un período de cuatro años. La Compañía a través de un adendum, solicitó la extensión de la vigencia del contrato hasta el 31 de diciembre del 2013. Con fecha 6 de mayo del 2014, se suscribió un contrato con la compañía Mornin S.A. (compañía relacionada), la nueva propietaria de las licencias de la marca "Howard Johnson", para la sub licencia de la marca por 9 años. Con fecha 28 de julio del 2017, la Compañía celebró un nuevo contrato para el uso de la marca "Wynndham Garden" hasta el año 2027.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza 74 y 87 empleados, respectivamente.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

	El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.
	Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:
	Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
	Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.
	Nivel 3: Son datos no observables para el activo o pasivo.
	Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.
	A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros adjuntos.
	2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo - Incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses.
	2.5 Inventarios - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.
	2.6 Propiedades y equipos
	2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.
	El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.
	2.6.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
	Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificios y construcciones	47
Maquinaria y equipos	10
Muebles y enseres	10
Equipos de cómputo	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía realizó un análisis de deterioro de sus activos y no se identificó indicios de deterioro que requirieran una provisión.

2.8 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.8.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.8.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del

reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final de período.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en la que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.8.3

Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.9

Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por

desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y

bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la

Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al

final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas

actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El

reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado

integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no

son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.10.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un

gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la

Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades

líquidas antes de impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones

legales.

2.11 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la

contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de

cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda

otorgar.

2.11.1 Alojamiento, alimentación y otros servicios - Los ingresos

provenientes de alojamiento se reconocen en función a la realización del

servicio. Los ingresos por restaurante y otros servicios se reconocen

cuando los alimentos y bebidas son vendidos.

2.12 Costos y gastos - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se

reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los

estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y

gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida

por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Instrumentos financieros - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

2.15 Activos financieros - La Compañía clasifica sus activos financieros en la siguiente categoría: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.15.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.15.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar comerciales son cotizadas al valor razonable con cambio en los resultados usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

La Compañía mantiene una política de crédito de 30 a 60 días plazo a clientes corporativos.

2.15.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros del activo financiero se han visto afectados. El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.15.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiriere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

2.16 Pasivos financieros - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.16.1 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran sucesivamente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017.

Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiamiento consisten en otros pasivos financieros (Nota 16.3). La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros y revelaciones de la Compañía.

2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas - La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	NIIF 9	Instrumentos financieros	NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018	Enero 1, 2018
	Efectiva a partir de periodos que incluyen en o después de						

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 - Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

Requisitos claves de la NIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.

- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIF 9 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

NIF 15 - Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía reconoce ingresos por servicios de alojamiento y alimentación. A la fecha de emisión del informe de los auditores independientes, la Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluar el impacto de la NIIF 15 en sus estados financieros, razón por lo cual, no se puede determinar los efectos de la aplicación de la referida norma en los estados financieros y sus revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clasificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicaciones para licencias.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

- Paso 1: Identificar el contrato con los clientes.
- Paso 2: Identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.
- Paso 3: determinar el precio de la transacción.
- Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.
- Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la Administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia a los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

3.3 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

3.4 Impuesto a la renta diferido - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31/12/17	31/12/16
Efectivo y bancos	189,664	145,802
Inversiones temporales (Ver Nota 5)	305,200	105,223
Total	494,864	251,025

5. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a aportes entregados en un fondo de inversión administrado por Fideval S.A. con vencimiento a 90 días y a una tasa de interés efectiva anual promedio del 3.83%.

Al 31 de diciembre del 2016, corresponde a un certificado de depósito emitido por el Banco General Rumitahuí S.A. con vencimiento a 91 días y a una tasa de interés anual del 4.25%.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	31/12/17	31/12/16
<i>Cuentas por cobrar comerciales:</i>		
Clientes corporativos	121,244	66,526
Tarjetas de crédito	14,665	8,955
Subtotal	135,909	75,481
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Anticipo a proveedores	23,493	-
Empleados	4,596	2,569
Otros	1,052	4,145
Total	165,050	82,195

Las cuentas por cobrar comerciales no generan intereses y tienen un plazo de 30 días. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas dudosas, en razón de que, de acuerdo al criterio de la Administración de la Compañía no se ha identificado indicios de deterioro que puedan afectar en la recuperabilidad de las cuentas por cobrar.

7. INVENTARIOS

	31/12/17	31/12/16
Alimentos y bebidas	20,198	19,663
Suministros de operación	20,700	19,314
Papelaría	6,482	8,349
Total	47,380	47,326

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los costos de los inventarios reconocidos como gastos fueron US\$444 mil y US\$376 mil, respectivamente.

ESPACIO EN BLANCO

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	31/12/17	31/12/16
Costo	5,821,203	6,116,856
Depreciación acumulada	(1,653,296)	(1,898,204)
Total	4,167,907	4,218,652
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	267,767	267,767
Edificios	3,484,467	3,553,394
Maquinaria y equipos	167,687	204,417
Muebles y enseres	200,050	143,525
Equipo de cómputo	33,857	35,470
Otros	14,079	14,079
Total	4,167,907	4,218,652

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

<u>Costo:</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinaria y equipos</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Otros</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	267,767	4,819,521	541,033	302,927	139,830	16,003	6,087,081
Adiciones			9,058	8,524	16,432		34,014
Ajustes y bajas			<u>(4,239)</u>		<u>1,924</u>	<u>(1,924)</u>	<u>(4,239)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	267,767	4,819,521	545,852	311,451	158,186	14,079	6,116,856
Adiciones		53,069	3,883	97,863	18,916		173,731
Bajas		<u>(86,929)</u>	<u>(160,633)</u>	<u>(114,156)</u>	<u>(107,666)</u>		<u>(469,384)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	267,767	4,785,661	389,102	295,158	69,436	14,079	5,821,203
<u>Depreciación acumulada:</u>							
Saldos al 31 de diciembre del 2015		1,113,437	304,656	144,381	107,145		1,669,619
Gasto por depreciación		152,690	38,949	23,545	15,571		230,755
Ajustes y bajas			<u>(2,170)</u>				<u>(2,170)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016		1,266,127	341,435	167,926	122,716		1,898,204
Gasto por depreciación		120,486	40,726	27,710	19,852		208,774
Bajas		<u>(85,419)</u>	<u>(160,746)</u>	<u>(100,528)</u>	<u>(106,989)</u>		<u>(453,682)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017		1,301,194	221,415	95,108	35,579		1,653,296
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	267,767	3,484,467	167,687	200,050	33,857	14,079	4,167,907
Saldos netos al 31 de diciembre del 2016	267,767	3,553,394	204,417	143,525	35,470	14,079	4,218,652

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31/12/17	31/12/16
<i>Cuentas por pagar comerciales:</i>		
Proveedores locales	151,442	99,030
Compañías relacionadas (Nota 16.2)	47,841	45,492
Subtotal	199,283	144,522
<i>Otras cuentas por pagar:</i>		
Dividendos por pagar (Nota 16.2)	194,246	100,000
Empleados	24,605	21,971
Provisiones por servicios	10,569	19,733
Total	428,703	286,226

El período de crédito promedio de compras de bienes y servicios es de 30 y 60 días desde la fecha de la factura y en función a la negociación con el proveedor.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos del año corriente

	31/12/17	31/12/16
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	12,852	15,137
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	3,651	1,958
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	22,098	18,294
Impuesto a la renta por pagar	9,147	3,813
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	3,211	12,890
Total	38,107	36,955

ESPACIO EN BLANCO

10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Año terminado		
31/12/17	31/12/16	
264,543	151,281	Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta
18,333	60,364	Gastos no deducibles
(41,029)		Otras partidas conciliatorias
249,804	211,645	Utilidad gravable
53,207	46,562	Impuesto a la renta causado (1)
39,076	42,617	Anticipo mínimo calculado del año (2)
53,207	46,562	Impuesto a la renta corriente cargado a resultados

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$39,076 (US\$42,617 en el año 2016); sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es US\$53,207 (US\$46,562 en el año 2016). Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$53,207 (US\$46,562 en el año 2016) equivalente al impuesto a la renta causado.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

10.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Año terminado		
31/12/17	31/12/16	
3,813	38,273	Saldos al comienzo del año
53,207	46,562	Provisión del año
(47,873)	(81,022)	Pagos efectuados
9,147	3,813	Saldo al fin del año

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente del año que generan crédito tributario y el saldo inicial de impuesto a la renta.

10.4 Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).

- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

10.5 Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante los años 2017 y 2016, no supera el importe mencionado.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Beneficios sociales	44,366	46,684	26,696	41,328
Participación a trabajadores				
Total	91,050	68,024		

Participación a trabajadores - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores son como sigue:

Saldos al comienzo del año	26,696	46,684	26,696	63,766
Provisión del año	46,684	(26,696)		26,696
Pagos efectuados				(63,766)
Saldos al fin del año	46,684	26,696		

Año terminado

31/12/17 31/12/16

12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Jubilación patronal	68,897	18,984	129,436	25,851
Desahucio				
Total	87,881	155,287		

12.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

Saldos al comienzo del año	129,436	27,010	5,359	5,626
Costo por servicios				779
Costo por intereses				
Pérdidas (ganancias) actuariales	(52,719)			(5,998)
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(40,189)			
Saldos al fin del año	68,897	129,436		129,436

Año terminado

31/12/17 31/12/16

12.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de

Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Salidos al comienzo del año	25,851	40,084
Costo por servicios	6,905	18,441
Costo por intereses	1,365	1,748
Ganancias actuariales	(107)	(7,152)
Beneficios pagados	(15,030)	(27,270)
Salidos al fin del año	18,984	25,851

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan directamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificados a la utilidad o pérdida del período.

Las hipótesis actuariales utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	31/12/17	31/12/16
Tasas de descuento	3.91	4.14
Tasa esperada del incremento salarial	1.50	3.00

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5% (mayor o menor), la obligación por beneficios definidos, disminuiría por US\$9,881 (aumentaría por US\$11,334).

Si los incrementos salariales esperados (aumentarían o disminuirían) en un 0.5%, la obligación por beneficios definidos se incrementarían en U\$11,561(disminuiría por US\$10,147).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficios definidos, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros (algunos de los supuestos pueden ser correlacionados).

Es importante mencionar, que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficios definidos reconocido en el estado de situación financiera. No hubo cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

Año terminado		
31/12/17	31/12/16	
33,915	19,220	Costo por servicios
6,724	7,374	Costo por intereses
(40,189)	26,594	Efecto por reducciones anticipadas
450		Subtotal reconocido en resultados
(52,826)	(13,150)	<i>Nuevas mediciones:</i> Ganancia actuarial y subtotal reconocido en otro resultado integral
(52,376)	13,444	Saldos al fin del año

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

13.1 Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de sus negocios y

actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo en las tasas de interés - La Compañía se encuentra expuesta a

riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía

realizando un análisis periódico de la fluctuación de las tasas de interés en el mercado para tomar acciones preventivas.

Los riesgos por tasas de interés de préstamos recibidos de accionistas y compañías relacionadas, es evaluado y comparado periódicamente con las tasas activas vigentes para operaciones similares dentro del segmento.

13.1.2 Riesgo de crédito

- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrase con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos para clientes que constituyen personas jurídicas y naturales. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías y personas naturales que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

13.1.3 Riesgo de liquidez

- La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Gerencia General ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.1.4 Riesgo de capital

- La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

13.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	494,864	251,025
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar menos anticipos a proveedores (Nota 6)	141,557	82,195
Total	636,421	333,220
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Otros pasivos financieros (Nota 16.3)	1,209,652	1,209,652
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 9)	428,703	286,226
Total	1,638,355	1,495,878

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 1,200,000 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y derecho de dividendos.

14.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere, según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañía, el 14 de octubre del 2011.

14.4 Dividendos - El 25 de abril del 2017, se declaró un dividendo de US\$0.07 por acción, equivalente a un dividendo total de US\$94 mil a los tenedores de acciones ordinarias pagadas totalmente.

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos de impuesto a la renta.

15. GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	Año terminado	31/12/17	31/12/16
Sueldos y salarios	507,066	621,865	
Participación a trabajadores	46,684	26,696	
Beneficios sociales	108,016	150,255	
Aportes al IESS	67,995	73,650	
Beneficios definidos	450	26,594	
Otros	34,990	42,569	
Total	765,201	941,629	

ESPACIO EN BLANCO

16. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

16.1 Transacciones con compañías relacionadas - Durante los años 2017 y 2016, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con sus partes relacionadas:

Año terminado		31/12/17		31/12/16	
Servicios recibidos:					
Operadora Internacional Hotelera S.A.		114,834	100,800	94,552	60,000
Operinter					
Mornin S.A.		102,028			
Consorcio Nobis S.A.		20,000			
Compañía de Propiedades y Negocios Gran Cándor Conprogra S.A.		58,090			
Total		294,952	255,352		

16.2 Saldos con compañías relacionadas - Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

31/12/17		31/12/16	
<i>Cuentas por pagar a compañías relacionadas:</i>			
Operadora Internacional Hotelera S.A.	6,122	23,575	5,600
Operinter (1)			
Consorcio Nobis S.A. (2)	15,937	16,317	
Mornin S.A. (3)			
Compañías y Propiedades Gran Cándor			
Conprogra S.A. (4)	25,782		
Subtotal	47,841	45,492	
Dividendos por pagar:			
Beauport S.A.	194,246	100,000	
Total	242,087	145,492	

- (1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a valores por pagar por concepto de comisión por la operación del hotel.
- (2) Al 31 de diciembre del 2016, corresponden a valores por pagar por concepto de asesoría y servicios técnicos.
- (3) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a valores por pagar por concepto de regalías por el uso de la marca "Howard Johnson" y "Wynndham Garden (a partir del mes de agosto 2017).
- (4) Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a valores a pagar por concepto de reembolsos de sueldos de jefaturas.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el periodo actual ni en periodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

16.3 Préstamos de compañías relacionadas - Los siguientes préstamos otorgados por compañías relacionadas se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

Beauport S.A. (1)	31/12/17	31/12/16
	1,209,652	1,209,652
Clasificación:		
Corriente	1,209,652	409,652
No corriente		800,000
Total	1,209,652	1,209,652

(1) Constituye un préstamo contraído inicialmente con Caroni Business Ltd, Inc., compañía relacionada que cedió el derecho de cobro a la actual accionista Beauport S.A mediante un acuerdo suscrito en el 31 de julio de 2014. La obligación tiene un vencimiento de 5 años y no genera una tasa de interés. La Compañía tiene la intención de liquidar dicha obligación durante el año 2018.

Hasta el año 2016 se canceló US\$360 mil; sin embargo, durante año 2017 no se han realizado pagos debido a que se acordó con la compañía relacionada postergar los pagos e invertir dichos flujos en la remodelación de las instalaciones del hotel y adquisición de activos fijos como consecuencia del cambio de la marca a Wyncham Garden.

16.4 Compensación del personal clave de la gerencia - La compensación de los ejecutivos y otros miembros clave de la gerencia durante el año fueron cancelados de conformidad con los términos autorizados por el Directorio de la Compañía. Durante los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía ha generado gastos por sueldos y salarios a Gerencia General por US\$28,840 y US\$75,168 y respectivamente.

La compensación del personal clave de la Gerencia es determinada con base en el rendimiento de los individuos y las tendencias del mercado.

17. COMPROMISOS

Contrato de uso de marca - En junio del 2017, la Compañía firmó un contrato de sub licencia con su compañía relacionada Mornin S.A. para el uso del nombre "Wyncham Garden" como marca de los servicios prestados por el hotel, para promoverlo y publicitarlo bajo dicho nombre. La vigencia del contrato es de 10 años, durante los cuales la Compañía cancelará mensualmente por concepto de regalías hasta diciembre 2017, el 4.5% de los ingresos brutos por servicios de hospedaje y del 1 de enero del 2018 al 28 de julio del 2019 un porcentaje del 4%. A partir del 28 de julio 2019 hasta el término del contrato el porcentaje por regalías se incrementa al 5%.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en abril 18 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 18, del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Contrato de operación y administración del establecimiento - En enero del 2007, la Compañía firmó un contrato para la operación y administración del Hotel con su compañía relacionada Operadora Internacional Hotelera S.A. Operinter. Los honorarios a pagarse a la Operadora serán calculados sobre la utilidad bruta de operación en función del porcentaje de ocupación del hotel que está comprendido del 10% al 20%. La vigencia del contrato es de 12 años.

- Una tarifa del 4.5% libre de impuestos de los ingresos brutos por hospedaje.
- Una contribución de mercado y publicidad internacional del 1% de los ingresos brutos por hospedaje hasta diciembre 2017. A partir de enero 2018, el porcentaje se incrementará al 2%; sin embargo, la Compañía podrá solicitar el reembolso del 1% presentando los respaldos de inversión en publicidad de la marca.

El cálculo de las tarifas se realiza de la siguiente forma:

